

# Charming Agnesviertel

**EIGENTUMSWOHNUNGEN  
UND GEWERBEEINHEIT**

**Schillingstraße 25 & Neusser Straße 20  
50670 Köln**

# EIGENTUMSWOHNUNGEN UND GEWERBEEINHEIT

Schillingstraße 25 & Neusser Straße 20  
50670 Köln

## INHALTSANGABE

SEITE 3

LAGEKARTE

SEITE 4

STADTTTEILFOTOS UND LAGEBESCHREIBUNG

SEITE 6

ANSICHTEN UND OBJEKTBE SCHREIBUNG

SEITE 8

GRUNDRISSE UND FLÄCHEN DER WOHNUNGEN SCHILLINGSTRASSE

SEITE 12

GRUNDRISSE UND FLÄCHEN DER WOHNUNGEN NEUSSER STRASSE

SEITE 18

GRUNDRISS UND FLÄCHEN DER GEWERBEEINHEIT

SEITE 20

ANSICHTEN  
BAUBESCHREIBUNGEN / ZAHLEN UND FAKTEN

SEITE 22

WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE  
GESAMTLAGEPLAN

SEITE 24

KONTAKT

## ANLAGEN

CHANCEN UND RISIKEN IM ÜBERBLICK  
AKTUELLE BILDER



KÖLN-NIPPES

LENTPARK  
EIS- UND SCHWIMM-  
STADION

KIRCHE  
ST. AGNES

# Agnesviertel

NEUSSER STR. 20

SCHILLINGSTR. 25

EINKAUF - / SHOPPING - / GASTROZONE  
NEUSSER STR.

U  
EBERTPLATZ

SCHILLINGSTR.

HANSARING

EIGELSTEIN  
TORBURG

THEODOR-HEUSS-RING

THEODOR-HEUSS-RING

RHEIN

S DB



PANORAMA  
ECKE NEUSSER STRASSE UND  
SCHILLINGSTRASSE





NEUSSER STRASSE 20



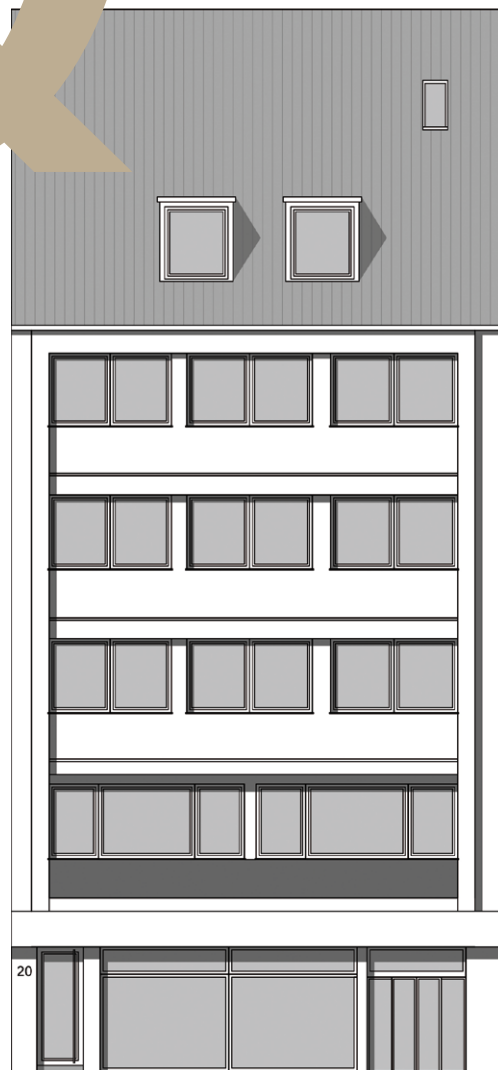
SCHILLINGSTRASSE 25

# Mein Agnesviertel

Vis-à-vis ragt die Agneskirche an der Neusser Straße imposant hinaus. Die nach dem Dom größte Kirche in Köln steht auch namentlich Pate für einen ganzen Stadtteil, der offiziell zur Neustadt-Nord gehört, den Kölner aber als Agnesviertel bekannt ist.

Rund um diesen zentralen Punkt befinden sich traditionell beliebte Wohnlagen im besten Einklang mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten in jeder Preisklasse und Stilrichtung. Die Bewohner des Viertels schätzen das besondere Flair dieses ebenso quirligen wie sympathischen Quartiers, unmittelbar am Rande der Kölner City.

Wer das Besondere dieser Lage kennenlernen und rasch verstehen möchte, kann dies am besten mit einem Spaziergang entlang der Neusser Straße zwischen Agneskirche und Ebertplatz erreichen. Hier wird der ganz spezielle Spirit sofort überspringen. Von Ihrer neuen Wohnung aus sind es nur wenige Schritte hinein in diese schöne Meile...



#### SCHILLINGSTRASSE 25

- 10 EIGENTUMSWOHNUNGEN
- WOHNFLÄCHEN VON CA. 42 M<sup>2</sup> BIS 55 M<sup>2</sup>
  - 2-ZIMMER-WOHNUNGEN
  - AUFZUG VORHANDEN
- BALKON ZUR STRASSESEITE
- ISOLIERVERGLASTE FENSTER
- BÖDEN MIT FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
  - GUTE ANBINDUNG AN DEN ÖPNV
  - TOP EINKAUFSMÖGLICHKEITEN
- GASTROANGEBOTE IN UNMITTELBARER NÄHE
- ZENTRALE LAGE IN EINER SEITENSTRASSE



#### NEUSSER STRASSE 20

- 6 EIGENTUMSWOHNUNGEN
- WOHNFLÄCHEN VON CA. 73 M<sup>2</sup> BIS 111 M<sup>2</sup>
  - 2- BIS 4-ZIMMER-WOHNUNGEN
  - 1 GEWERBEEINHEIT
  - AUFZUG VORHANDEN
- BALKON / TERRASSE ZUR HOFSEITE
- ISOLIERVERGLASTE FENSTER
- BÖDEN MIT FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
  - GUTE ANBINDUNG AN DEN ÖPNV
  - TOP EINKAUFSMÖGLICHKEITEN
- GASTROANGEBOTE IN UNMITTELBARER NÄHE

NICHT ALLE EINHEITEN SIND RENOVIERT.

# Zuhause-Zeit

Gepflegte Immobilien in angesagten Stadtteilen sind attraktiv - für den Eigenbedarf oder zur soliden Kapitalanlage.

## SCHILLINGSTRASSE 25

Die Bestandsimmobilie in der Schillingstraße aus dem Jahr 1958 liegt in einer Seitenstraße der Neusser Straße, im Kölner Agnesviertel. Das Mehrfamilienhaus beherbergt insgesamt 10 Eigentumswohnungen mit je zwei Zimmern. Die Wohnflächen betragen zwischen rund 42 m<sup>2</sup> und 55 m<sup>2</sup>. Die Wohneinheiten verfügen jeweils über einen kleinen Balkon, einen gemütlichen Wohnbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Wannenbad. Bei den Dachgeschosswohnungen gelangen Sie über eine Wendeltreppe in den Spitzboden.

## NEUSSER STRASSE 20

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Neusser Straße 20 bietet sechs Wohneinheiten mit jeweils zwei bis vier Zimmern zwischen rund 73 m<sup>2</sup> und 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Gewerbeeinheit. Die Wohnungen verfügen teilweise über einen Balkon oder eine Terrasse zur Hofseite. Im Dachgeschoss befindet sich eine großzügige Maisonette-Wohnung.

Hier lebt es sich entspannt. Beide Häuser verfügen über einen Aufzug. Zur Ausstattung gehören Fliesen, Parkett und Laminat als Bodenbeläge. Selbstverständlich sind die Fenster isolierverglast. Die Gebäude sind massiv gebaut, die Fassaden sind verklindert bzw. verputzt. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss verbindet beide Objekte. Bitte beachten Sie, dass nicht alle Einheiten renoviert sind.

# Schillingstraße

**WOHNUNG 1** 1. OBERGESCHOSS

**WOHNUNG 3** 2. OBERGESCHOSS

**WOHNUNG 5** 3. OBERGESCHOSS

**WOHNUNG 7** 4. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER · 42,71 m<sup>2</sup>

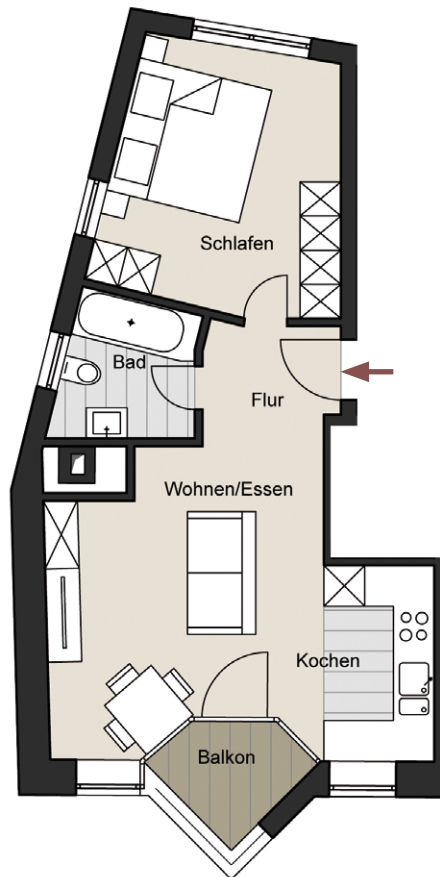
WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	21,09 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	12,77 m <sup>2</sup>
BAD	3,98 m <sup>2</sup>
FLUR	3,47 m <sup>2</sup>
BALKON (x 0,5)	1,40 m <sup>2</sup>
GESAMTWOHNFLÄCHE CA.	42,71 m <sup>2</sup>

WOHNUNG 7

WOHNUNG 5

WOHNUNG 3

WOHNUNG 1





**WOHNUNG 2** 1. OBERGESCHOSS**WOHNUNG 4** 2. OBERGESCHOSS**WOHNUNG 6** 3. OBERGESCHOSS**WOHNUNG 8** 4. OBERGESCHOSS2 ZIMMER · 42,26 M<sup>2</sup>

WOHNEN / ESSEN / KOCHEN	21,49 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,67 m <sup>2</sup>
BAD	3,54 m <sup>2</sup>
FLUR	2,20 m <sup>2</sup>
BALKON (x 0,5)	1,36 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE CA.</b>	<b>42,26 m<sup>2</sup></b>

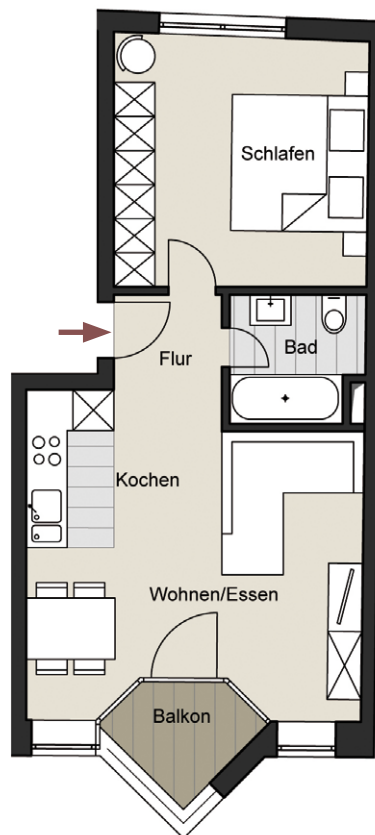


WOHNUNG 8

WOHNUNG 6

WOHNUNG 4

WOHNUNG 2

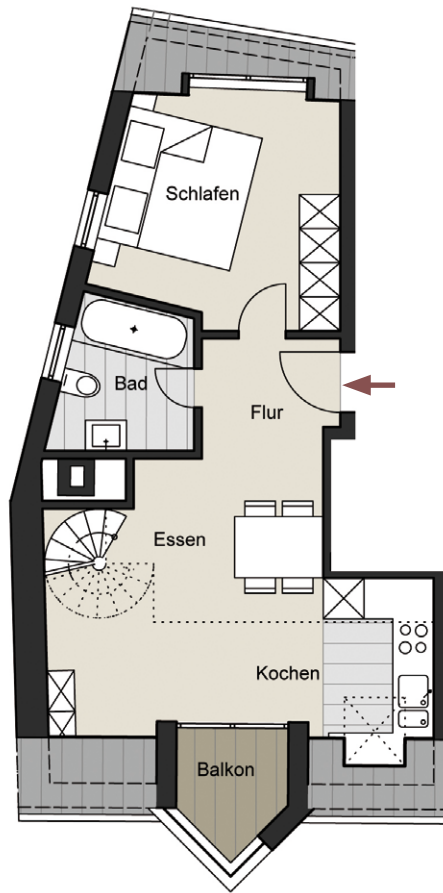
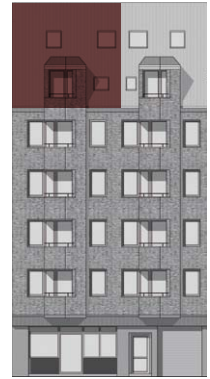


## WOHNUNG 9 DACHGESCHOSS & SPITZBODEN · MAISONNETTE

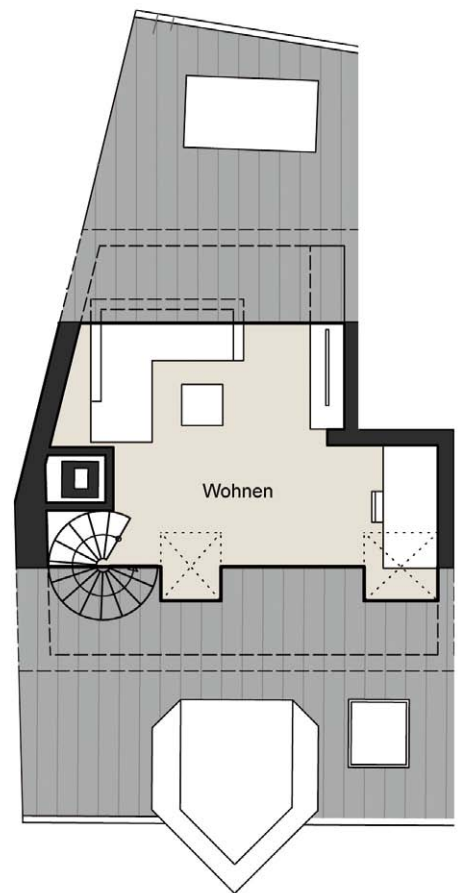
2 ZIMMER · 52,14 M<sup>2</sup>

WOHNEN	15,22 m <sup>2</sup>
ESSEN / KOCHEN	16,76 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	11,27 m <sup>2</sup>
BAD	4,14 m <sup>2</sup>
FLUR	3,46 m <sup>2</sup>
BALKON (x 0,5)	1,29 m <sup>2</sup>
GESAMTWOHNFLÄCHE CA.	52,14 m <sup>2</sup>

SPITZBODEN  
DACHGESCHOSS



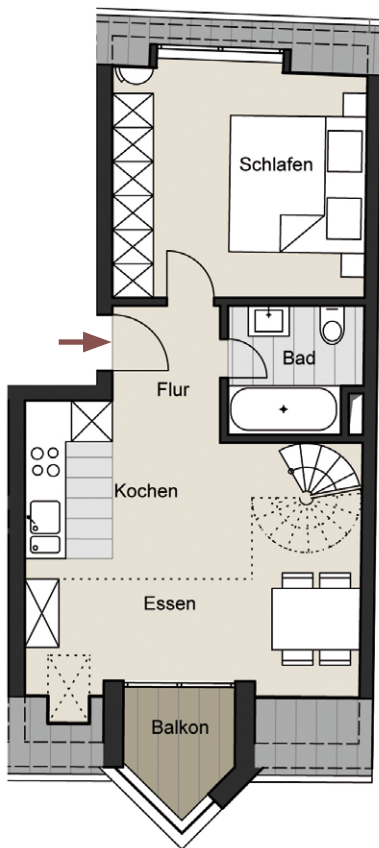
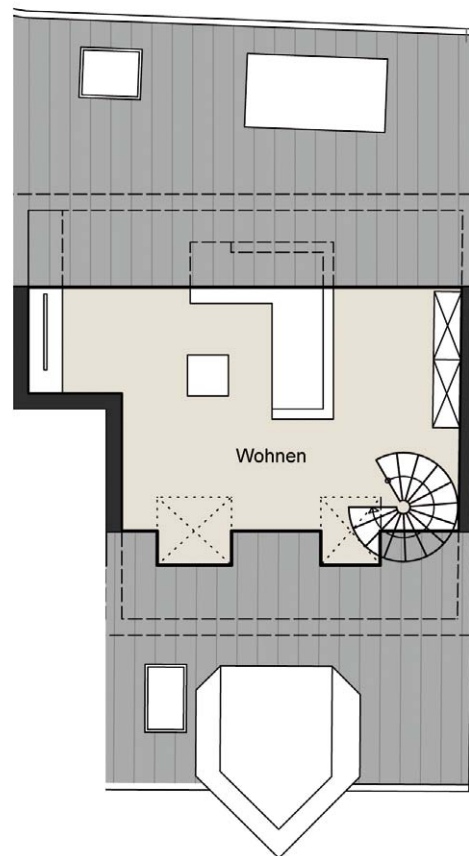
DACHGESCHOSS



SPITZBODEN

**WOHNUNG 10 DACHGESCHOSS & SPITZBODEN · MAISONETTE**2 ZIMMER · 55,41 M<sup>2</sup>

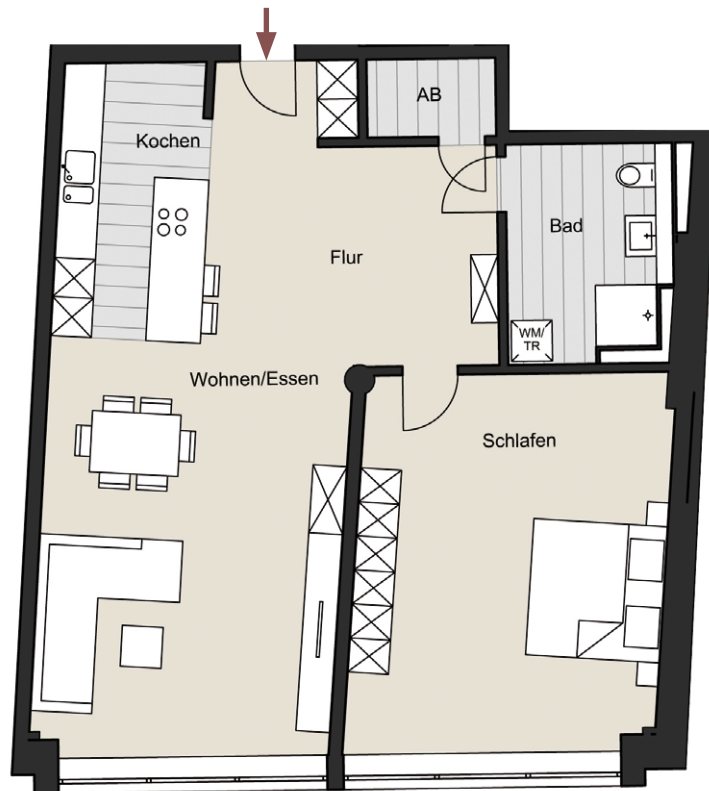
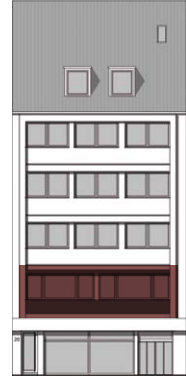
WOHNEN	18,26 m <sup>2</sup>
ESSEN / KOCHEN	17,48 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	12,66 m <sup>2</sup>
BAD	3,54 m <sup>2</sup>
FLUR	2,20 m <sup>2</sup>
BALKON (x 0,5)	1,27 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE CA.</b>	<b>55,41 m<sup>2</sup></b>

**SPITZBODEN****DACHGESCHOSS****DACHGESCHOSS****SPITZBODEN**

## WOHNUNG 11 1. OBERGESCHOSS

2 ZIMMER · 86,62 m<sup>2</sup>

WOHNEN / ESSEN	26,76 m <sup>2</sup>
KOCHEN	8,85 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	25,14 m <sup>2</sup>
BAD	7,85 m <sup>2</sup>
FLUR	15,85 m <sup>2</sup>
ABSTELL	2,17 m <sup>2</sup>
GESAMTWOHNFLÄCHE CA.	86,62 m <sup>2</sup>



## WOHNUNG 12 1. OBERGESCHOSS HINTERER BEREICH

2 ZIMMER - 73,25 M<sup>2</sup>

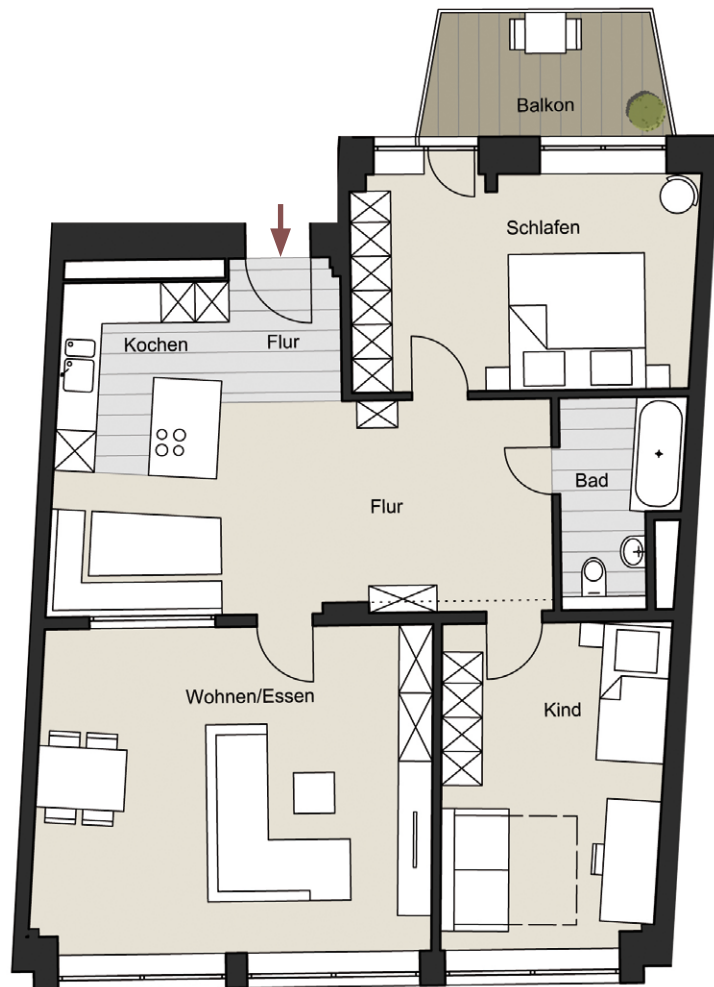
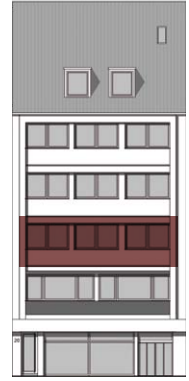
WOHNEN / ESSEN	34,03 m <sup>2</sup>
KOCHEN	11,16 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	14,17 m <sup>2</sup>
BAD	6,72 m <sup>2</sup>
TERRASSE (x 0,5)	7,17 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE CA.</b>	<b>73,25 m<sup>2</sup></b>



## WOHNUNG 13 2. OBERGESCHOSS

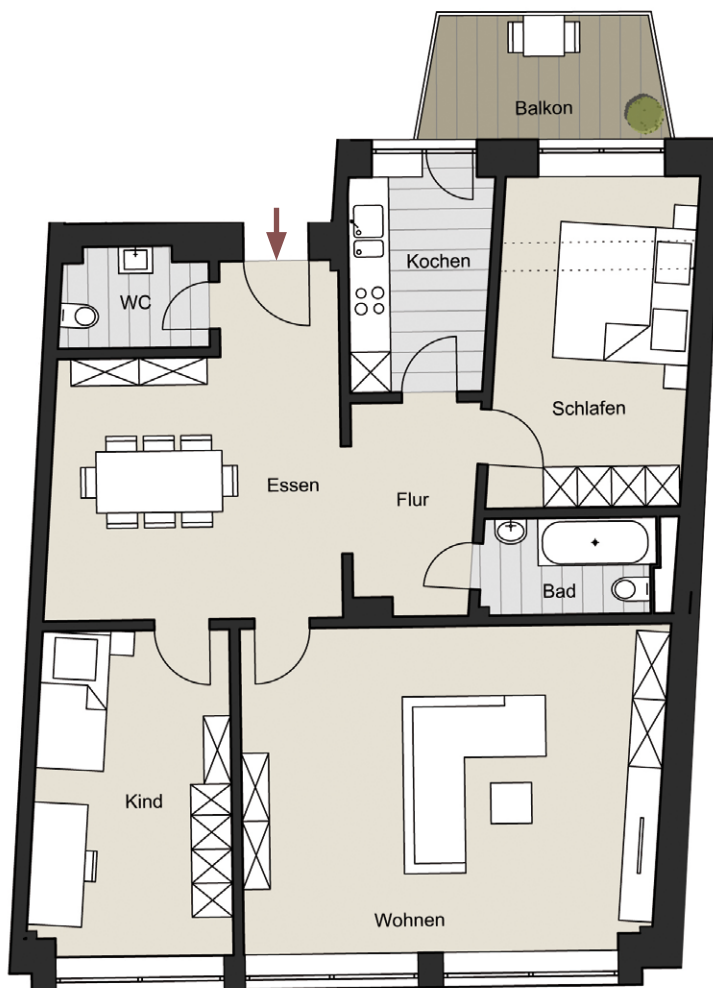
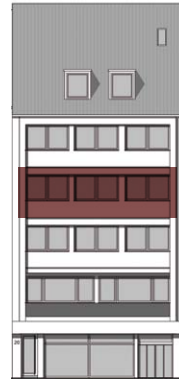
3 ZIMMER · 97,90 m<sup>2</sup>

WOHNEN	27,74 m <sup>2</sup>
KOCHEN	21,21 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	15,99 m <sup>2</sup>
ARBEITEN	15,46 m <sup>2</sup>
BAD	4,89 m <sup>2</sup>
FLUR	9,52 m <sup>2</sup>
BALKON (x 0,5)	3,09 m <sup>2</sup>
GESAMTWOHNFLÄCHE CA.	97,90 m <sup>2</sup>



**WOHNUNG 14 3. OBERGESCHOSS**3 ZIMMER - 97,84 M<sup>2</sup>

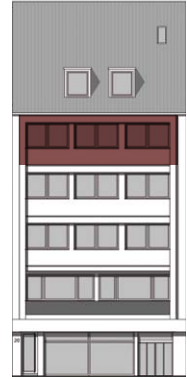
WOHNEN	29,35 m <sup>2</sup>
KOCHEN	6,49 m <sup>2</sup>
ESSEN	9,71 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,89 m <sup>2</sup>
ARBEITEN	13,75 m <sup>2</sup>
BAD	3,57 m <sup>2</sup>
WC	3,06 m <sup>2</sup>
FLUR	14,93 m <sup>2</sup>
BALKON (x 0,5)	3,09 m <sup>2</sup>
GESAMTWOHNFLÄCHE CA.	97,84 m <sup>2</sup>



## WOHNUNG 17 4. OBERGESCHOSS

4 ZIMMER · 97,84 m<sup>2</sup>

WOHNEN	21,22 m <sup>2</sup>
KOCHEN	6,86 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	19,44 m <sup>2</sup>
KIND 1	15,55 m <sup>2</sup>
KIND 2	11,37 m <sup>2</sup>
BAD	7,86 m <sup>2</sup>
WC	2,48 m <sup>2</sup>
FLUR	8,19 m <sup>2</sup>
ABSTELL	1,78 m <sup>2</sup>
BALKON (x 0,5)	3,09 m <sup>2</sup>
GESAMTWOHNFLÄCHE CA.	97,84 m <sup>2</sup>



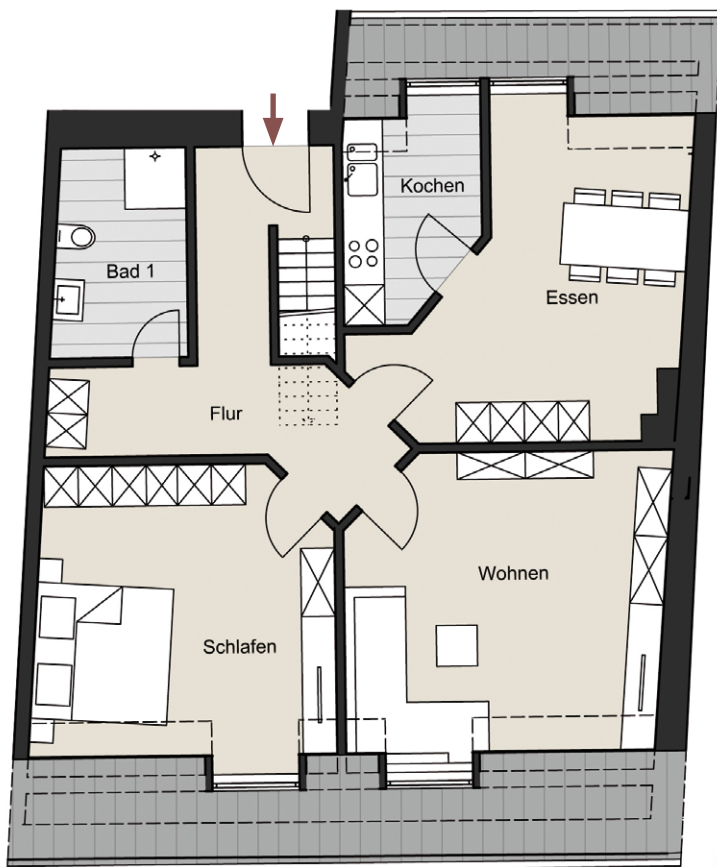
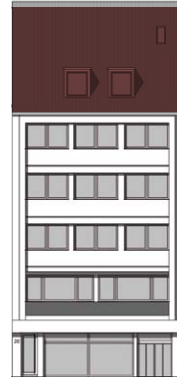


## WOHNUNG 15 DACHGESCHOSS & SPITZBODEN · MAISONETTE

4 ZIMMER · 110,65 m<sup>2</sup>

WOHNEN	20,43 m <sup>2</sup>
KOCHEN	5,86 m <sup>2</sup>
ESSEN	17,38 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	18,63 m <sup>2</sup>
ARBEITEN	22,61 m <sup>2</sup>
BAD 1	3,93 m <sup>2</sup>
BAD 2	5,95 m <sup>2</sup>
FLUR	12,09 m <sup>2</sup>
ABSTELL	3,77 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE CA.</b>	<b>110,65 m<sup>2</sup></b>

**SPITZBODEN**  
**DACHGESCHOSS**



**DACHGESCHOSS**



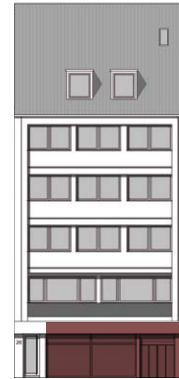
**SPITZBODEN**

# Gewerbe

## GEWERBEEINHEIT 16 ERDGESCHOSS

380,27 M<sup>2</sup>

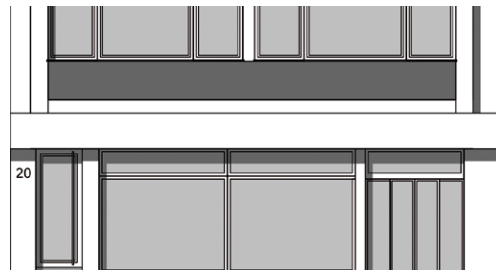
VERKAUFSRAUM	229,44 m <sup>2</sup>
BÜRO	17,56 m <sup>2</sup>
ARCHIV	13,16 m <sup>2</sup>
PAUSENRAUM	7,01 m <sup>2</sup>
WC	3,37 m <sup>2</sup>
TECHNIK	1,50 m <sup>2</sup>
VORBEREITUNG	21,20 m <sup>2</sup>
LAGER 01	12,62 m <sup>2</sup>
LAGER 02	34,00 m <sup>2</sup>
LAGER 03	5,30 m <sup>2</sup>
FLUR	8,28 m <sup>2</sup>
FLUR	6,55 m <sup>2</sup>
WARENANNAHME	17,89 m <sup>2</sup>
LICHTHOF (X 0,25)	2,39 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE CA.</b>	<b>380,27 m<sup>2</sup></b>



NEUSSER STRASSE 20



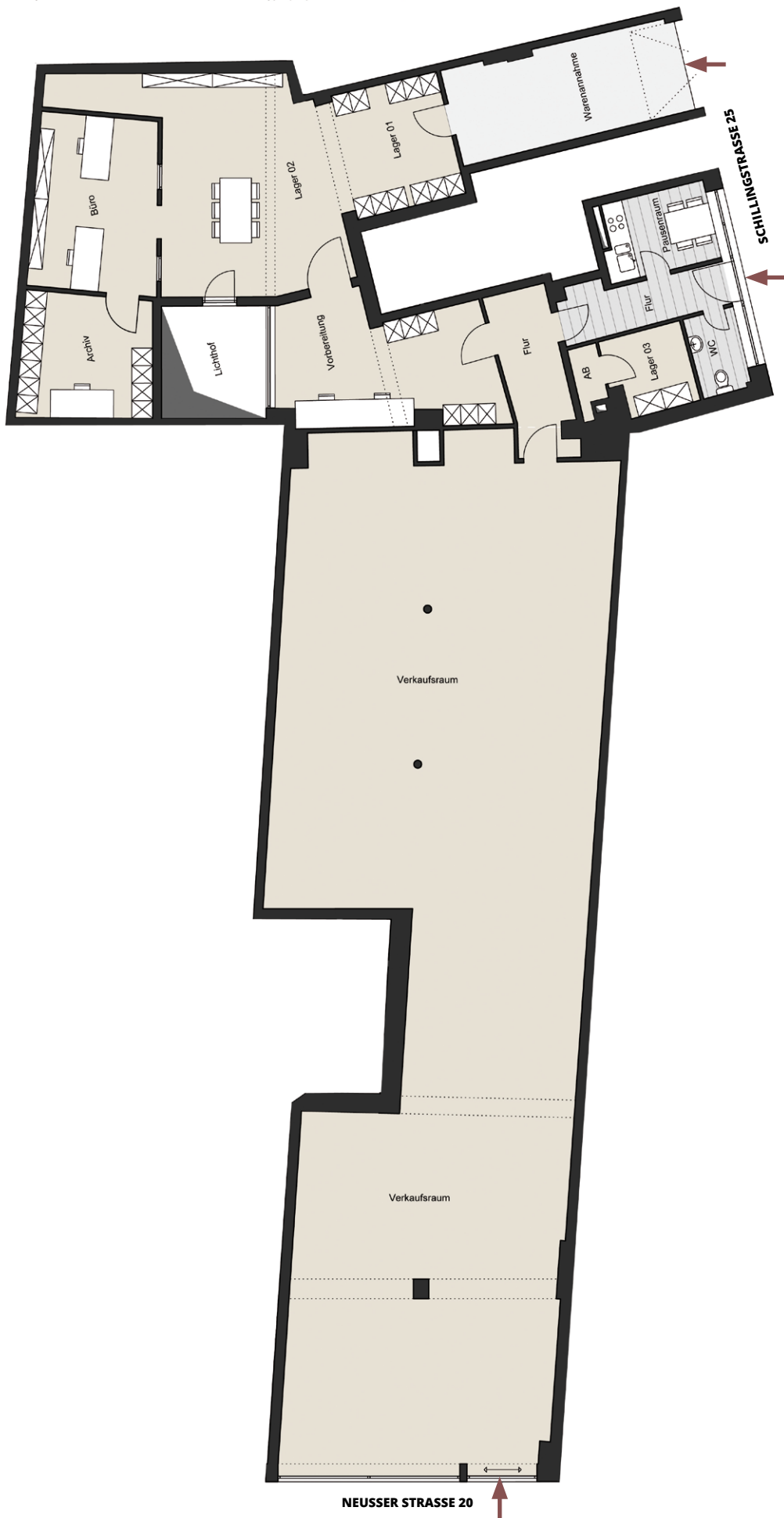
SCHILLINGSTRASSE 25



GEWERBE ANSICHT NEUSSER STRASSE 20



GEWERBE ANSICHT SCHILLINGSTRASSE 25



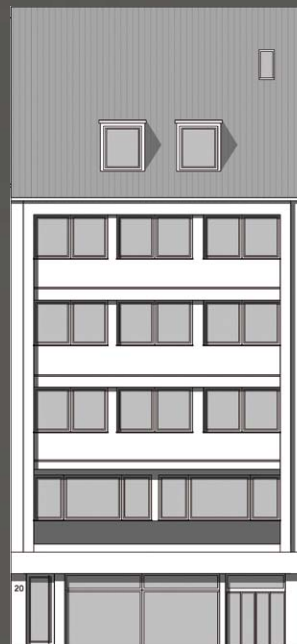
**FACTS**  
**SCHILLINGSTR. 25 &**  
**NEUSSER STR. 20**  
**50670 KÖLN**

**ANSICHTEN**

**BAUBESCHREIBUNG /**  
**ZAHLEN UND FAKTEN**



SCHILLINGSTRASSE VORDER- / RÜCKANSICHT



NEUSSER STRASSE VORDER- / RÜCKANSICHT

**SCHILLINGSTRASSE 25, 50670 KÖLN**

BEZEICHNUNG:	WOHNHAUS (GEWERBEEINHEIT IM EG VON NEUSSER STR. 20)
BAUJAHR:	1958 / UMBAU UND AUFSTOCKUNG 1982 / 1993
FLUR:	46
FLURSTÜCK:	2141 / 312
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:	CA. 215 M <sup>2</sup>
WOHNEINHEITEN:	10 WOHNUNGEN
WOHNFLÄCHE GESAMT:	CA. 447,43 M <sup>2</sup>
ANZAHL GESCHOSSE:	KG, EG, 1. OG – 4. OG, DG, SPB
WOHNUNGSGRÖSSEN:	CA. 42,26 M <sup>2</sup> – 55,41 M <sup>2</sup>
ANZAHL ZIMMER WOHNUNGEN:	2
BODENBELÄGE:	FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
KELLER:	JA
BAUWEISE:	MASSIV GEMAUERT
DACH:	SATTELDACH
DECKEN:	BETONDECKEN
FASSADE:	VORNE: KLINKER, HINTEN: PUTZ
FENSTER:	KUNSTSTOFF MIT ISOLIERVERGLASUNG
TREPPEN:	STEINTREPPEN
AUFZUG:	JA
BALKON:	JA
HEIZUNG:	GASZENTRALHEIZUNG

**NEUSSER STRASSE 20, 50670 KÖLN**

BEZEICHNUNG:	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
BAUJAHR:	WIEDERAUF- UND UMBAU 1958 / ERNEUTER UMBAU 1981
FLUR:	46
FLURSTÜCK:	1383 / 312
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:	CA. 296 M <sup>2</sup>
WOHNEINHEITEN:	6
WOHNFLÄCHE GESAMT:	CA. 564,10 M <sup>2</sup>
GEWERBEEINHEIT:	1
GEWERBEFLÄCHE:	CA. 380,27 M <sup>2</sup>
ANZAHL GESCHOSSE:	KG, EG, 1. OG – 4. OG, DG, SPB
WOHNUNGSGRÖSSEN:	CA. 72,63 M <sup>2</sup> – 110,65 M <sup>2</sup>
ANZAHL ZIMMER WOHNUNGEN:	2-4
BODENBELÄGE:	FLIESEN / PARKETT / LAMINAT
KELLER:	JA
BAUWEISE:	MASSIV GEMAUERT
DACH:	SATTELDACH
DECKEN:	BETONDECKEN
FASSADE:	PUTZFASSADE WEISS / BEIGE
FENSTER:	KUNSTSTOFF MIT ISOLIERVERGLASUNG
TREPPEN:	STEINTREPPEN
AUFZUG:	JA
BALKON / TERRASSE:	JA (AUSSER WOHNUNGEN 11 UND 15 DG)
HEIZUNG:	GASZENTRALHEIZUNG

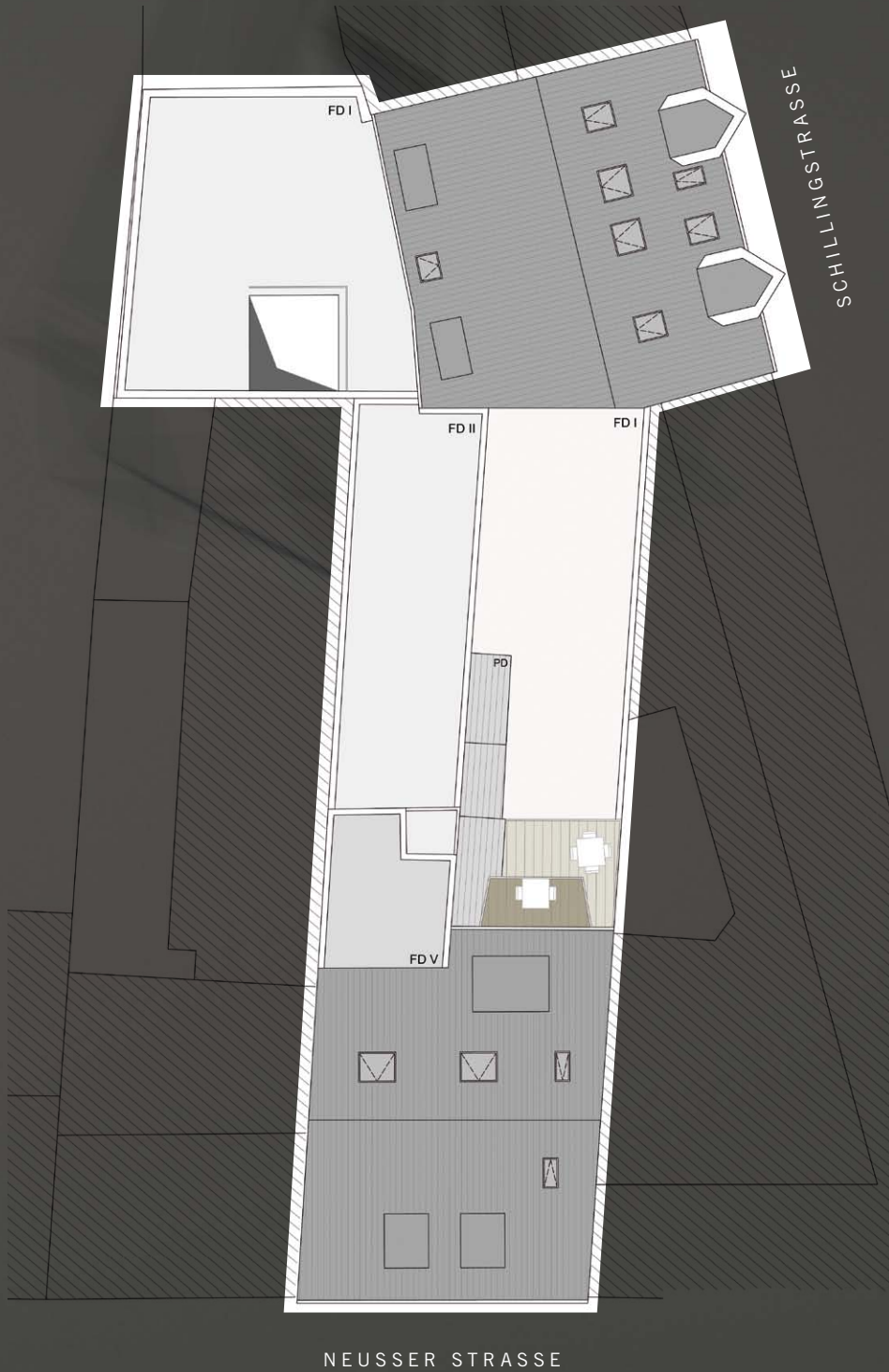
**FACTS**  
**SCHILLINGSTR. 25 &**  
**NEUSSER STR. 20**  
**50670 KÖLN**

**WOHN- UND NUTZFLÄCHEN**  
**MITEIGENTUMSANTEILE**

**GESAMTLAGEPLAN**

**WOHN- UND NUTZFLÄCHEN / MITEIGENTUMSANTEILE**

	EINHEIT NUMMER	TYP / ZIMMER	LAG	WOHN- UND	MITEIGENTUMS-
				NUTZFLÄCHEN CA.	ANTEILE IN 1.000-STEL
Schillingstraße 25	WE 01	2 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	42,71 m <sup>2</sup>	31,91
	WE 02	2 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	42,26 m <sup>2</sup>	31,57
	WE 03	2 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	42,71 m <sup>2</sup>	31,91
	WE 04	2 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	42,26 m <sup>2</sup>	31,57
	WE 05	2 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	42,71 m <sup>2</sup>	31,91
	WE 06	2 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	42,26 m <sup>2</sup>	31,57
	WE 07	2 ZIMMER	4. OBERGESCHOSS	42,71 m <sup>2</sup>	31,91
	WE 08	2 ZIMMER	4. OBERGESCHOSS	42,26 m <sup>2</sup>	31,57
	WE 09	2 ZIMMER	DACHGESCHOSS + SPB	52,14 m <sup>2</sup>	38,96
	WE 10	2 ZIMMER	DACHGESCHOSS + SPB	55,41 m <sup>2</sup>	41,40
Neusser Straße 20	WE 11	2 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	86,62 m <sup>2</sup>	64,19
	WE 12	2 ZIMMER	1. OBERGESCHOSS	73,25 m <sup>2</sup>	54,26
	WE 13	3 ZIMMER	2. OBERGESCHOSS	97,90 m <sup>2</sup>	73,14
	WE 14	3 ZIMMER	3. OBERGESCHOSS	97,84 m <sup>2</sup>	73,10
	WE 15	4 ZIMMER	DACHGESCHOSS + SPB	110,65 m <sup>2</sup>	82,67
	WE 17	4 ZIMMER	4. OBERGESCHOSS	97,84 m <sup>2</sup>	71,95
	GEWERBEEINHEIT 16		ERDGESCHOSS	380,27 m <sup>2</sup>	246,41
<b>GESAMT CA. =</b>				<b>1.391,80 m<sup>2</sup></b>	<b>1.000,00</b>



Jetzt informieren

**T: 0221 340 264 40**

**[www.global-act.de](http://www.global-act.de)**

**GLOBAL-ACT GmbH**

**Agrippinawerft 12**

**50678 Köln**

**Fax: 0221 340 264 49**

**E-Mail: [info@global-act.de](mailto:info@global-act.de)**



**Folgen Sie uns auf facebook!**

**[www.facebook.com/globalactkoeln](https://www.facebook.com/globalactkoeln)**



## Charming Agnesviertel

### EIGENTUMSWOHNUNGEN UND GEWERBEEINHEIT

**Schillingstraße 25 &  
Neusser Straße 20  
50670 Köln**

Sämtliche Angaben in diesem Exposé dienen lediglich der Vorabinformation und stellen den vorläufigen Planungsstand 03/2021 zum Zeitpunkt der Druckfertigstellung dieses Exposés dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere auch im Hinblick auf die Inhalte der Baubeschreibung, Grundrisse, Größen- sowie Preisangaben und die mit Grundrissplänen, Detailzeichnungen und der Projektübersicht verbundenen Angaben. Dieses Exposé stellt ausdrücklich kein Vertragsangebot dar. Abbildungen der Wohnungen sind beispielhaft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.